

Il Viager Riservato

consente a chi vende

di **incassare subito** una parte del valore dell'immobile, mantenendo per sè il **Diritto d'Uso e Abitazione per tutta la vita** oltre a percepire un reddito vitalizio.

Il prezzo dell'immobile

viene calcolato sottraendo una percentuale dal valore commerciale dell'immobile. Tale percentuale corrisponde al valore dell'occupazione del bene ed è legato all'età del venditore.

Il criterio del calcolo

è praticamente identico a quello utilizzato per la valutazione dell'Usufrutto, pertanto è legato alle tabelle statistiche di aspettativa di vita della popolazione pubblicati dall'ISTAT, in Italia e dall'INSEE in Francia.

L'Acquirente

pagherà una parte del prezzo pattuito per contanti ed il rimanente mediante la costituzione di una rendita vitalizia commisurata al valore residuo e all'età del venditore il quale è assolutamente garantito, per il pagamento della rendita, dalle clausole contrattuali che prevedono la reintegrazione della proprietà in caso di inadempienza.

La conversione del capitale in rendita vitalizia

si ottiene mediante un calcolo di matematica finanziaria che garantisce al venditore una rendita per tutta la durata della propria vita.

La rendita

determinata da questo calcolo sarà poi indicizzata annualmente in base ai parametri ISTAT, in Italia, o INSEE in Francia, per mantenerne intatto il potere d'acquisto.

Nei contratti di Viager Riservato

è inoltre previsto che il venditore potrà anche avvalersi di una clausola che gli consente, qualora ne avesse il desiderio o la necessità, di rinunciare al suo diritto (e quindi lasciare al nuovo proprietario l'uso e l'abitazione), dietro al corrispettivo di un incremento del vitalizio che, in genere, è nell'ordine del 30%

Al venditore

come nei casi di Usufrutto, spettano le spese di manutenzione ordinaria e le tasse

All'acquirente

in Italia spettano unicamente le spese di manutenzione straordinaria.

In Francia, oltre alle spese straordinarie, l'Acquirente paga anche la Taxe Foncière.